



HAL
open science

Le bail en métayage d'un "ménage" du pays des Maures en 1900. (la Garde-Freinet)

Albert Giraud

► **To cite this version:**

Albert Giraud. Le bail en métayage d'un "ménage" du pays des Maures en 1900. (la Garde-Freinet). Freinet, Pays des Maures, 2003, 4, pp.37-42. hal-02919360

HAL Id: hal-02919360

<https://hal.science/hal-02919360>

Submitted on 5 Sep 2020

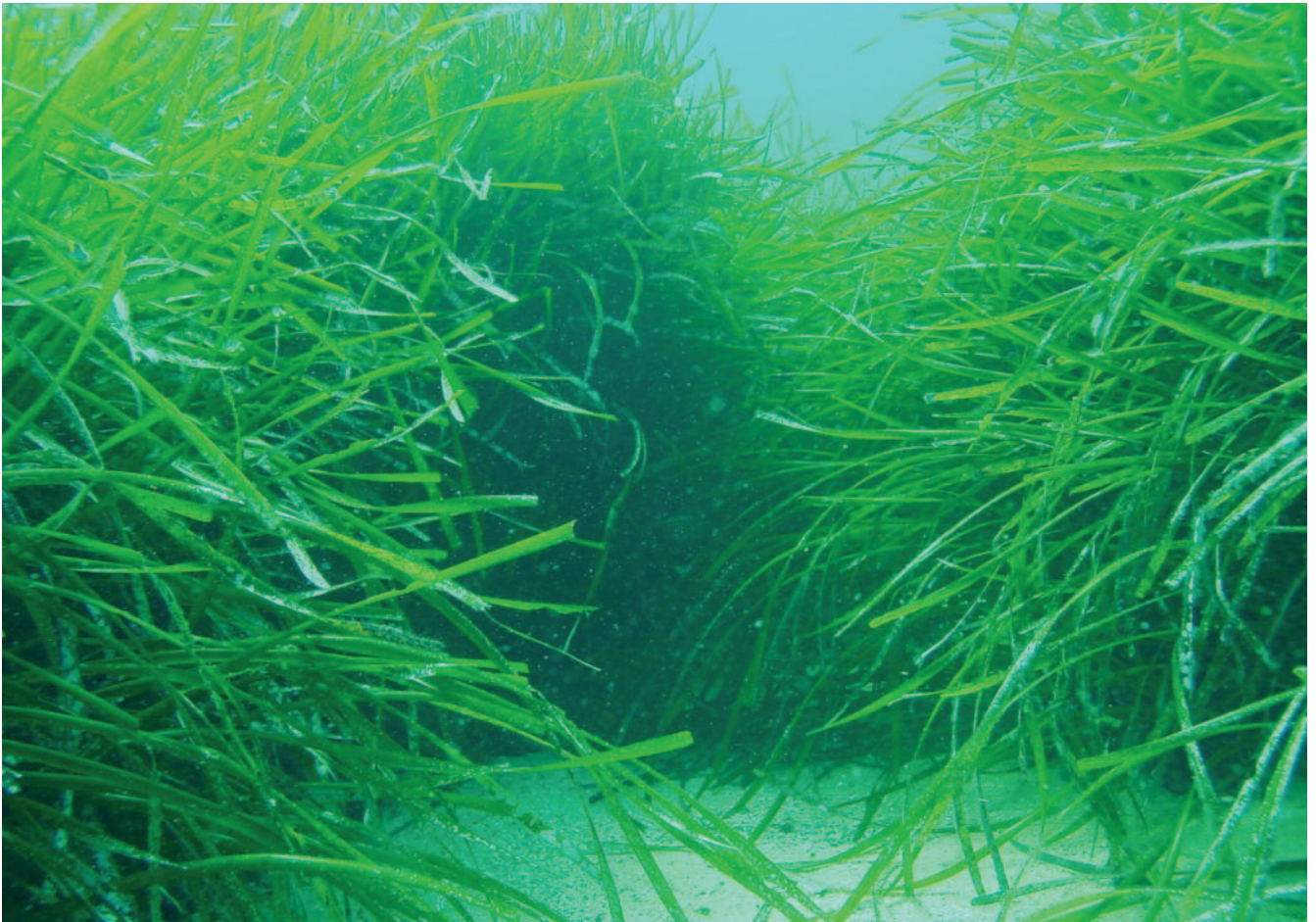
HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Si vous citez tout ou partie d'un article, pensez à citer l'auteur et l'ouvrage:

GIRAUD Albert, «Le bail en métayage d'un « ménage » du pays des Maures en 1900 (La Garde Freinet)», *Freinet-Pays des Maures*, n°4, 2003, p. 37-42.

Freinet Pays des Maures



Sommaire

Cavalaire au Moyen Âge. Élisabeth SAUZE	3
À quoi servait l' <i>augue</i> sur la presqu'île de Saint-Tropez du XVII ^e au début du XX ^e siècle? Bernard ROMAGNAN	9
À propos d'un personnage de la geste de Maurin des Maures: Maître Pin, aubergiste au Plan-de-la-Tour, une nouvelle inédite de Jean Aicard. Albert GIRAUD	13
Une rixe à la chapelle Notre-Dame de la Queste de Grimaud. Éric VIEUX	19
Le castrum médiéval de Sainte-Madeleine à la Môle, nouvelles recherches. Henri RIBOT	27
Les Maures, une nature africaine. Denis HUIN	31
Le bail en métayage d'un « ménage » du pays des Maures en 1900. Albert GIRAUD	37
Découverte le temps d'un inventaire : la bibliothèque d'un honnête homme du XIX ^e siècle, Émile Ollivier (1825-1913). Julia BORTOT	43

Le bail en métayage d'un « ménage » du pays des Maures en 1900 (la Garde-Freinet)

*Freinet,
pays des Maures*
■ n° 4, 2003,
Conservatoire
du patrimoine
du Freinet,
La Garde-Freinet
(Var)

Albert GIRAUD

Exception faite des grands domaines du Haut-Var, les exemples de contrats de bail agricole sont rares dans notre département, et surtout dans la région des Maures où la petite taille des exploitations et l'écrasante prédominance du faire-valoir direct rendaient ces formalités sans objet.

Il a fallu un concours de circonstances tout particulier pour qu'un propriétaire, l'avocat Léon Giraud, rédige pour sa mère un projet de contrat de métayage destiné à assurer l'entretien de leur propriété agricole et forestière située dans la commune de la Garde-Freinet, au tout début du xx^e siècle.

Ce domaine de 160 hectares trouve son origine et son centre au hameau de Vaucron (« la vallée creuse »), où la même famille se mit à rassembler des propriétés depuis le début du xvii^e siècle, et connut son apogée sous le second Empire, époque où Calixte Berenguier, cultivateur avisé et quelque peu spéculateur, accrut la surface des terres pour l'amener à son volume actuel.

En 1900 vivait seule dans la bastide de Vaucron Philomène Berenguier, sa fille, deux fois veuve (de Justinien Giraud, pharmacien à la Garde-Freinet, puis d'Adolphe Vincent, fabricant de bouchons), et dont le fils Charles Léon s'était installé à Draguignan pour y ouvrir un cabinet d'avocat. C'est cette situation qui rendait nécessaire la présence d'un fermier en titre sur le domaine, et non plus d'ouvriers agricoles salariés comme c'était le cas par le passé.

Mais à ce moment, la vocation de la propriété était en train de changer, car les activités forestières devenaient de plus en plus rentables (peu d'investissements et peu de personnel, cours élevé des bois et du liège, paiement direct après enlèvement), tandis que les activités agricoles – en fait toujours liées au vieux principe d'autarcie – produisaient peu de numéraire et étaient soumises aux aléas climatiques ou humains.

Le bail ne porte d'ailleurs que sur les activités agricoles, les activités forestières (soit de 70 à 80 % de la surface totale) restant l'apanage du propriétaire qui s'occupe personnellement des contrats avec les marchands de bois et de la levée des chênes-lièges au début de l'été, ces activités ne nécessitant pas une présence permanente sur les lieux.

Le tableau suivant, issu de la matrice cadastrale de l'époque, permettra une meilleure appréciation de l'occupation des sols dans une propriété typique des « paysans-fores-

tiers » des Maures.

Nature	Surface		
Vignes, oliviers, labours	3 ha,	12 a,	60 ca
Prés-pâtures	2 ha,	54 a,	70 ca
Châtaigniers	17 ha,	94 a,	40 ca
Inculte	6 ha,	16 a,	69 ca
Essarts	15 ha,	3 a,	20 ca
Bois	115 ha,	7 a,	33 ca
Sols maisons		13 a,	93 ca
Total :	160 ha,	0 a,	85 ca

On constate aussitôt l'originalité de ce type de domaine. Les zones forestières, jusqu'à destinées au parcours d'hiver des ovins et des caprins, s'orientent désormais vers la production exclusive de bois (pin maritime surtout) et de liège. Mais elles sont exclues de la responsabilité du fermier.

La trilogie blé, vigne et oliviers est certes présente, mais surtout destinée à assurer la subsistance des deux familles vivant de cette terre, et doit dégager peu de revenu. La vigne suffit à peine à la consommation de vin des ménages. Seule une bonne récolte d'olives offre un surplus commercialisable (la propriété compte environ 200 pieds d'oliviers, menés en « oullières », c'est-à-dire mêlant blé, vigne et oliviers pour optimiser la fumure).

Une surface importante reste inculte ou en « essarts », vestiges d'une agronomie où les cultures sur brûlis à intervalles éloignés et les longues jachères étaient encore la règle, ce qui n'est plus le cas en 1900, même si les terrains en portent encore la trace.

La seule activité qui apporte de l'argent frais aux exploitants et la plus originale, est la castanéiculture, le fameux « marron du Luc », qui représente un tonnage important, mais impose certainement au fermier une embauche de main-d'œuvre pour la récolte. Quant à la sériciculture, elle ne représente qu'une activité d'appoint, le nombre des mûriers de la propriété étant assez restreint (une vingtaine sans doute).

Pour le reste, on vit des produits de la ferme, légumes et fruits, lapins et volailles, œufs, fromages, salaisons du cochon sacrifié au milieu de l'hiver et menus produits de la forêt.

La gestion des herbages est très stricte, puisque les herbes fraîches comme le foin doivent nourrir toutes les bêtes du fermier, celles du propriétaire et enfin le troupeau qui vient pâturer à partir de la Toussaint. Mais c'est le prix à payer pour avoir du fumier de ferme, seul engrais admis pour amender les terres.

Il paraît incroyable aujourd'hui qu'une telle propriété, avec son mode de gestion archaïque à bien des égards, ait pu faire vivre simultanément une famille de propriétaires et une famille de fermiers... Et pourtant !

La règle du partage « à mi-fruits » qui fut la règle jusque vers les années 1950-1960, céda la place au régime des deux-tiers, puis à des accords consacrant aujourd'hui la perte de rentabilité totale de ces terres à demi abandonnées.

En 1900, même si le logement est offert, les conditions du bail paraissent particulièrement dures. Pas tellement pour le partage des récoltes, naturellement médiocres, mais pour la très faible marge de liberté octroyée au fermier. Le métayer n'est ici guère plus qu'un ouvrier agricole sous contrat, tant le propriétaire demeure le véritable chef de l'exploitation, à qui revient l'ensemble de la gestion, de la surveillance, de la comptabilité, une tâche dont il espère tirer d'ailleurs un juste profit.

On pourrait donc être surpris de voir, en ce début du xx^e siècle, un système de gestion et de relations sociales archaïques subsister dans ce recoin des Maures habitué certes depuis longtemps à vivre durement, mais très en retard sur l'évolution économique et sociale du pays.

Pourtant, mieux vaudrait considérer la chose autrement et admirer le mode de vie original que nous devinons à travers ces pages, un système tirant le meilleur parti de ressources insuffisantes, et obtenant le maximum de rentabilité pour le minimum d'investissement. N'est-ce pas en fait une économie en avance sur son temps, écologique pour tout dire, que celle qui assure une gestion prudente, raisonnée et durable de la nature et réalise un équilibre dont les effets ne sont pas contestables puisque nous en bénéficions encore aujourd'hui ?

Document

Bail

Entre M. GIRAUD Léon, avocat à Draguignan, agissant pour lui et pour sa mère pour laquelle il se porte fort,

Et le sieur...

M. GIRAUD donne à bail à mi-fruits, pour une durée de... années qui commencent et finiront le...

tout un domaine appelé Vaucron et parcelles environnantes et Les Calanques, en nature de châtaigniers, oliviers, mûriers, arbres fruitiers, vignes, labours, jardins et prés (autres arbres tels que chênes et pins non compris),

Bâtisses

Des appartements seront fournis aux preneurs, soit à la maison de maître, comprenant cuisine et vaste chambre au second étage sous les toits, soit à la grange réparée, et en plus une vaste pièce appelée magnanerie.

Le fermier aura droit au hangar, au bout des habitations, il aura une écurie et le grand grenier par dessus, une loge à cochons et un poulailler et lapinière, avec cave à la maison vieille. Il pourra se servir des bastidons de la Laune et des Martels et d'une partie – écurie et grenier – des Calanques.

Animaux

Le fermier devra avoir à son compte et continuellement un bon cheval ou mulet capable de faire le travail des propriétés, un cochon acheté et partagé par moitié (au choix du bailleur), une chèvre également à la moitié, qui serait supprimée en cas de dommage, une quantité de poules (12) et de lapins, ces derniers à la moitié, et les autres devant produire au bailleur. Des poulets seront fournis par mois et un lapin par mois. Les volailles devront être surveillées. Les autres bêtes devront être autorisées. Le bailleur se réserve d'avoir tant de poules, etc.

Le bailleur sera tenu de fournir une somme de 600 francs pour une paire de bœufs qui seront vendus au profit du bailleur qui touchera lui-même le prix de la vente, après avis des preneurs, qu'il dépasse ou non 600 francs, plus la moitié de l'augmentation. Les bœufs pourront être supprimés, ou la somme équivalente, si les bœufs après la première année ne labourent pas aussi les châtaigniers là où il sera possible, et au moins la moitié des endroits accessibles chaque année.

**Archives privées.
Fonds GIRAUD,
non coté.**

Manuscrit,
1 grande feuille
29 x 39 réglée.
(recto-verso).

Herbages, glands

Les herbes d'hiver restent la propriété du bailleur qui se charge des impôts. Le preneur pourra cueillir à son profit, avant la Noël, les glands de la parcelle des Garçons, autour du bassin, entre les chemins et la pierrerie. Ceux des Portètes devront être cueillis avant l'arrivée du troupeau.

Fourrages

Les fourrages devront être partagés à raison d'un tiers pour le bailleur et 2/3 pour les preneurs qui devront faire trois tas dont le bailleur choisira l'un pour sa propriété particulière. Le preneur l'engrangerà dans chaque grenier. Le preneur aura droit en plus au fourrage que pourraient contenir le bastidon de la Laune et celui des Martels. Ils ne pourront en vendre, toujours à la moitié, que sur autorisation expresse, comme la paille, qui servira à lui seul. Les preneurs devront aviser de l'époque du partage de chaque récolte.

Litière

Les preneurs devront fournir une litière convenable et suffisante pour les troupeaux et les bêtes. Ils devront laisser en partant la provision de litière pour le troupeau et pour une bête au moins, la trouvant en ce moment toute préparée à portée des écuries ou des bergeries.

Fumiers

Les fumiers devront être soignés et augmentés de cistes, ils ne pourront être portés ailleurs que dans les terres louées. Les preneurs devront en mettre un quart aux oliviers, un quart aux vignes, un quart aux prés, jardins et mûriers et un quart aux semences. Le preneur devra payer seul, s'il lui convient d'en prendre, les engrais autres que ceux de ferme, ainsi que les sulfates pour la vigne.

Fruits

Les fruits appartiendront aux preneurs pour les besoins de la ferme. Le bailleur cueillera ce qui lui sera utile. Le surplus sera vendu, s'il y a lieu, à la moitié, et après avis du bailleur.

Il est fait exception pour les châtaignes qui seront partagées par moitié et portées chez l'acheteur d'un des villages voisins s'il y a lieu, ou chez le bailleur s'il les vend lui-même. Celui-ci se réserve cent kilogrammes de châtaignes de choix. Les châtaignes comme les olives devront être rapidement et complètement cueillies de façon à avoir de bons produits. Les preneurs doivent faire les frais de la cueillette et du nettoyage du pied des châtaigniers et des oliviers (râtelage et brûlage des châtaigniers de Vaucron, nettoyage en partant, petites châtaignes données aux animaux, etc.)

Les oliviers seront taillés chaque année à raison de trois journées d'homme de métier pour les preneurs et autant pour le bailleur. Les olives seront portées au moulin ou à l'acheteur et l'huile rapportée s'il y a lieu et séparée par qualités. Les preneurs auront la moitié du produit des oliviers, et dans les années très mauvaises – comme qualité d'olives –, ils en auront les deux tiers. Les raisins ou le vin seront partagés par moitié. Les preneurs auront droit à la moitié de la récolte de 1901. Ils laisseront en partant la récolte pendante après l'avoir coupée s'il y a lieu. Le bailleur ne s'engage à fournir le logement du vin et des futailles que pour 10 hectolitres.

Semences

Les semences appartiendront aux preneurs :

- en entier la 1^e année été 1902
- aux [3/4] la 2^e 1903
- aux 2/3 la 3^e 1904
- à la moitié la 4^e 1905

L'achat se fera dans les proportions de la perception. La paille sera consommée à la ferme. Les

baillleurs se réservent ce qui leur sera utile dans les semences autres que le blé les années où elles seront en entier aux preneurs.

Jardinages

Le bailleur se réserve le jardin clos qui est sous les maisons ; il se réserve de prendre dans les autres jardins ce qui lui serait utile et qu'il n'aurait pas dans le sien pour les besoins de bouche. Le lieudit le Commun est aussi réservé, sauf entente amiable, si les fermiers en ont le soin, comme du jardin clos.

Mûriers

La feuille des mûriers sera réservée aux preneurs qui devront donner avis du pesage et qui partageront le prix des cocons, sauf la prime attribuée aux preneurs. La taille des mûriers se fera chaque année partiellement.

Labours

Tous les labours seront faits en temps utile et en nombre suffisant. Les terres devront être labourées de façon à ce qu'elles ne tombent pas dans les endroits en pente.

Bien que les terres soient incultes au moment de l'entrée, les preneurs devront laisser les terres en état convenable et cela sans indemnité. Il ne sera dû par le bailleur aucune indemnité d'augmentation, sauf convention contraire.

Arbres

Les arbres ou arbustes ne seront pas coupés sans autorisation et en dehors du défrichage autorisé. Le bois mort seul pourra servir de provision de chauffage aux preneurs.

Chasse

La chasse est réservée au bailleur.

Chemins et transports

Les chemins utilisés par les preneurs devront être tenus et laissés en bon état, les eaux coupées et les ornières comblées, comme celles des prés ; les ruisseaux de garantie devront être nettoyés.

Les preneurs ne pourront se refuser à fournir leurs bêtes au transport du liège des chemins de la forêt à la pile dans les parcelles environnant Vaucron et les Calanques et celles louées aux fermiers.

Eau potable

L'eau devra être ménagée avec soin, de façon que la citerne de la ferme soit toujours pleine, sauf cas fortuit. En cas d'abus, la fontaine de la maison serait fermée et le fermier devrait utiliser une autre source voisine des maisons. Les citernes et récipients devront être nettoyés en avril chaque année.

Le fermier devra aviser de l'époque de chaque récolte et du jour de partage.

Les preneurs devront éviter de recevoir dans les immeubles loués les personnes notoirement hostiles au bailleur.

Les bêtes de la ferme ne pourront servir qu'aux besoins des propriétés, de même que les capitaux confiés.

Aucun des meubles ou bêtes du fermier ne pourra être enlevé de la ferme avant le règlement de comptes de fin de bail.

Les bêtes seront soignées de façon que la propriété n'ait pas à en souffrir.

Les preneurs se comporteront en bons pères de famille et selon les usages locaux et la loi pour ce qui n'est pas prévu.

Dans les années qui suivraient le bail, la tacite reconduction n'aurait lieu que pour un an, mais les parties devraient se prévenir avant le 15 août au moins et par lettre recommandée s'il y a lieu d'un changement de volonté.

Les appartements et autres lieux loués devront être restitués propres.

Toute distraction d'objets, d'animaux ou autres servant de gage au bailleur, tout abus de la propriété ou coupe d'arbres non autorisée constituerait un manque de confiance, toute malveillance dans la culture ou dans les relations des deux côtés entraînerait la rupture immédiate du bail de plein droit, sans formalités de justice et sans indemnité – sauf par la faute du bailleur, auquel cas il devrait l'évaluation du manque à gagner de l'année et 100 F pour l'année à courir.

Le bailleur ne répond pas des cas fortuits et de force majeure, ni des intempéries.

Le preneur devra assurer ce qui lui appartient contre l'incendie jusqu'à concurrence d'au moins mille francs qui serviront de gage si besoin est au bailleur.

Les capitaux suivants ont été confiés aux preneurs qui ne pourront ni les céder, ni les prêter ni les distraire, sauf ce qui a été dit :

Bœufs, harnais, outils, tonneaux, futailles, cornues, etc.

Ces objets devront être restitués au bailleur avec le prix de la dépréciation sur expertise de sortie et contre quittance du bailleur.

Pour les droits d'enregistrement, la valeur du bail déclarée et de... F.

Le père F... illettré, donne procuration à son fils pour modifier cette convention s'il y a lieu, et recevoir ou donner avis par écrit, quittance et tout ce qui est affaire d'administration, et ce pendant la durée du présent bail qui commence le 15 septembre 1901 pour finir le 15 septembre...

À la Garde-Freinet, le... ■

Freinet, pays des Maures ■ n° 4 ■ 2003

Cavalaire au Moyen Âge

À quoi servait l'augue ?

Un personnage de la geste de Maurin des Maures

Une rixe à la chapelle Notre-Dame de la Queste

Le *castrum* médiéval de Sainte-Madeleine à la Môle

Les Maures, une nature africaine

Le bail en métayage d'un « ménage »

La bibliothèque d'Émile Ollivier

